

ISSN 1666-0040

住宅學報

JOURNAL OF HOUSING STUDIES

第二十二卷第一期 中華民國一百零二年六月

VOLUME 22 NUMBER 1, JUNE 2013

本刊為TSSCI資料庫收錄期刊

中華民國住宅學會出版

PUBLISHED BY CHINESE SOCIETY OF HOUSING STUDIES

學術論著

住宅標籤化與社區意識及維護績效路徑分析— 結構方程模型應用

Path Analysis among Housing Labeling, Community Consciousness, and
Maintaining Performance – An Application of the Structural Equation Model

胡志平* 林帝佑**

Chich-Ping Hu*, Di-Yo Lin**

摘要

政府為幫助弱勢群體推出「國民住宅」，由於大量聚集弱勢同質居民造成貧窮次文化、犯罪問題等，對附近社區造成外部成本。城市中的隔離現象越演越烈，聚集弱勢同質人群的地方甚至被標籤化、汙名化。本文將標籤化視為外衍變數討論它對社區管理維護績效的影響，並藉由社區意識、社區參與兩個中介變數，透過結構方程模型(structural equation model)了解彼此間的因果關係。建商在產品定位時最常採取面積混合策略，即「主力坪數」和「非主力坪數」策略，本文也針對兩者在社區管理維護績效的差異進行分析。操作結果發現，主力坪數住戶社區意識確實較高，且標籤化程度越高，隔離程度相對較高，意味居民背景集中趨於一致，有助社區意識凝聚；居民背景相當，社區活動也較能得到認同，參與狀況隨之熱絡。維護績效也因社區認同程度高，居民能集結起來參與社區事務而提高。

關鍵詞：弱勢群體、貧窮次文化、外部成本、標籤化、結構方程模型

ABSTRACT

The government has assisted disadvantaged groups that cannot afford housing with "public housing" projects. However, the poverty subculture and increasing crimes around the community where the disadvantaged groups have gathered has led to an increase in the external cost for the city. Residential segregation in the city grows in intensity due to labeling and stigmatization in places where the disadvantaged groups with homogeneous characteristics are gathered. In this paper, housing labeling is imported as an exogenous variable to investigate what can influence the performance of property management in the community. In order to investigate the interrelationships between community consciousness and maintained performance on the basis of the labeling level, two intervening variables including community consciousness and community participation are also introduced into the theoretical framework by the structural equation model. Investors often adopt a strategy of mix in size whenever they make a decision on a project on either the "main floor" or "non-main floor" in product positioning. This paper attempts to investigate the differences in community maintained performance between the "main floor" and "non-main floor" and the demonstrative results show that residents in the "main floor" have a high level in community consciousness. Moreover this paper shows that the higher the level in housing labeling is, the more segregated the community will be. This implies that consistency in families' backgrounds is contributing to coherence in community consciousness, and that community activities can then be accepted by families easily as well as participation proportions consequentially increased. Therefore, the community maintained performance level becomes high due to overall participation in activities with residents in the community.

Key words: the disadvantaged groups, poverty subculture, external cost, labeling, structural equation model

(本文於2011年9月26日收稿，2012年3月26日審查通過，實際出版日期2013年6月)

* 銘傳大學都市規劃與防災學系副教授，聯絡作者

Associate Professor, Department of Urban Planning and Disaster Management, Ming Chuan University, Taoyuan, Taiwan.

E-mail: chphu@mail.mcu.edu.tw

** 中華大學建築與都市計畫學系碩士

Master, Department of Architecture and Urban Planning, Chung Hua University, Hsinchu, Taiwan.

E-mail: octobernineth@yahoo.com.tw

本文感謝主編及匿名評審委員提供寶貴建議，文中若有任何謬誤當屬筆者之責。

一、前言

「食、衣、住、行」是人類生活中最基本的需求，其中居住問題更是一個備受討論的議題，M型化下臺灣住宅問題不患寡而患不均(註1)，貧富差距不斷擴大，越來越多買不起甚至租不起的無殼蝸牛群體，只能在區位條件不佳甚至環境品質不優的地方生活，這種品質劣化空間的「貧民窟」使得城市中的隔離現象越演越烈，大量聚集弱勢同質性群體甚至被標籤化、汙名化。標籤化不只是地方、社區的空間符號化，同時也像是帶有特殊意含的一張貼紙，貼在社區居民的身上，從心理學角度來看，這種替別人貼上標籤的動作，將他們認定為特殊群體，會在居民的心理產生標記作用，使其感到不自在，造成一些意想不到的社會後果，影響居民對居住社區的情緒。

目前標籤化的相關文獻大多屬於心理學及犯罪學應用分析(如：Bauder, 2002; Hastings & Dean, 2003)，而應用於住宅分析則多屬於鄰里效果的討論，可以分成三個部份：1. 內生效果—如鄰里社區居民的行為會影響其他居民、鄰里品質(Galster & Godfrey, 2005)；2. 外生效果—如鄰里社區品質因鄰近寧適設施而提升居民的幸福感(Galster & Godfrey, 2005)；3. 相關效果—如在同一鄰里社區的居民的行為相同，居民在同一鄰里社區的共同負面汙名化或正面榮譽化的外部性便是一特殊的相關效果(Andersson & Musterd, 2005; Hal, 2007)。

另外，臺灣住宅市場中建商最常採用來作產品定位的策略是採取面積混合的方式，所以有「主力坪數」字詞的出現；同時也說明有「非主力坪數」的存在(註2)，並且以此定義面積混合度，衡量個案混合程度。總體來說，本文將住宅標籤化視為外衍變數，探討它對社區管理維護績效的影響，並且藉由主觀的社區意識、客觀的社區參與，二個中介變數，透過結構方程模型，了解其彼此間的因果關係，並將以主力與非主力坪數為依據定義鄰里社區混合性，及在不同程度居民職業屬性混合的住宅標籤化狀況下，分析面積隔離度與住宅標籤化對社區住戶、管理績效有何影響。

因此本文有以下三點研究目的：1. 建構住宅標籤化之衡量方式，2. 探討住宅標籤化對社區管理維護績效之影響，3. 探討住宅標籤化對社區居民社區意識之影響。

二、文獻探討

(一)居住隔離與標籤化

在都市空間中，階級、性別、生活習慣、文化和種族的社會差異各自聚集為核心，這些不同的核心有其形成和組織的過程，在都市空間這種不均勻的分配即為隔離化(segregation)。第二次世界大戰結束後，美國大規模發展郊區社區。Shannon(1983)指出，郊區化是一種隱含種族與社會階層隔離的外在表現。一些比較激進的學者認為，中上階層的白人不願與低層階級和非白人種族相處，於是有計畫的遷往郊區。分區管制(zoning)是最常被用來排除黑人及非白人的策略，白人甚至買通不動產經紀人利用仲介隱瞞資訊與財務支援阻礙的方式，使經濟能力較下的下層族群無法遷入郊區。在這種分區管制下出現均質的鄰里社區的居住隔離，同一均質人群的社區創造其安全性和生活舒適度的保障，隔離的空間格局也為住戶創造出保護性、準入性的住居環境。但接連出現的問題，包含種族隔離、所得社經地位隔離與教育程度差異等(註3) (Ostendorf et al., 2001; Galster, 2002; Andersson et al., 2007)，帶來不平等機會，導致不同階層的相互隔離，也造成社會秩序不穩定。

有些學者認為貧民窟的組成「人口」是關鍵，貧窮的人口聚居，使得這些居民在社會上很難向上流動，加上模仿行為可能會把貧窮複製到下一代，如果在所得低的鄰里沒有成功的典範，年輕人找不到模範對象，很容易導致越軌行為，進一步減少他們融入主流社會的機會(Ostendorf et al., 2001)。Wilson & Baldassare(1996)也認為，鄰里社區同質性高如：皆為失業者、犯罪者等，工作上會帶來負面的社會化過程，甚至有污名化稱為「所得的鄰里社區」(income neighborhoods)；Massey & Denton(1988)也認為隔離是少數族群貧窮集中化成長的關鍵因素，少數族群在都市不僅面臨居住的隔離，也有提升生活品質的困難。居住隔離可能導致「制度化歧視」，對於個人或是群體的不平等機會而導致社會的正常運作，在不經意間居住隔離造就了一個分配不均極端的房地產市場。也使得「黑人社區」、「貧民窟」這樣負面標籤一般的記號，被標註在較為貧困的社區，也貼在這些社區居民的身上。因此，居住隔離為某些群體帶來居住的利益，居住品質的整體提升、居民背景類似也有利社區融合，但是另一方面，也帶來一連串不平等機會、社會與空間排斥(Li et al., 2007)。負面的標籤所帶來社區的污名化有時是政府政策關注的焦點，社區居民的生活品質反而得到保障；如挪威出現在郊區的許多戰後住宅，直到現在都是被負面評價的社區，但是社區的居民卻相當滿意於這種生活，一些讓社區居民滿意生活環境的條件如下：多樣組合的住宅型態、小規模尺度的都市及社區、持續成長的住宅次市場及持有率、政府公營住宅的積極角色、出租住宅的減少、社區居民的混合居住、低失業率與相當重視分配效果的福利制度(Brattbakk & Hansen, 2004)。從社區居民的觀點來分析居住在一負面標籤化的社區的行為反應，居民的反應可以分成三種類型：遷離社區、透過社區參與改善社區環境與在社區中組織社會網絡(Permentier et al., 2007)。標籤化同時也被應用來創造一個永續環的誘因系統，此時標籤化便具備正面的意義；如荷蘭在2004年便設計一套從能源與健康觀點的住宅社區標準，利用這種標準將住宅永續的特性轉換成可管理及標籤化的系統，而且這種系統緊密的與消費者需要結合，分析證明標籤化使住宅永續性不僅具有能源及健康需求，而且最重要的是財務上也具有可行性(Hal, 2007)。

臺灣的住宅市場建商推出的個案中混合不同面積產品是常見的現象，即建商看準特定目標族群，以坪數、建築型態「商品化」界定了相對應的經濟能力以及社經地位購買者，這種基於商業利潤的產品區隔進而導致了不同社會階層居住空間的分異。產品區隔所形成的商品消費的階層分化及污名化，Speak & Tipple(2006)認為污名化通常包含4個隱喻：1. 競爭力：被污名化的對象通常被認知為影響競爭力；2. 價值：被污名化的對象通常也被醜化成缺乏價值、而且須要社會救助；3. 印象：被污名化的對象被一再重複的與骯髒、邋遢、不修邊幅畫上等號；4. 憐憫：宗教或公益團體常慈悲為懷的接納被污名化的對象，久而久之他們便被認知為受害者、無助者甚至是須要被關懷的對象。被污名化者通常會被認定成偏差行為者，一種被社會或群體賦予否定特徵的對象，在社會學裡稱他們為偏差者；簡單來說污名化就是，為一個人或群體加上一個特定的「形容詞」，把他們認定為特殊群體的過程。對一個社會而言，社會控制是最常用來控制偏差行為的手段或方式，主要包括社會化、非正式團體的壓力、獎賞與懲罰。其中，懲罰可能是有形或無形的，「無形的懲罰」舉例來說：孤立或是不與之互動，且社會對於偏差者的處理方式總是將其隔離，希望藉由隔離對偏差者給予再教育、再社會化的機會。這些隔離的動作，都是屬於心理層面的孤立，讓偏差者感受到壓力，承受社會輿論的眼光。標籤化雖是社區外部的眼光，但居民可能產生孤立感，在心理上產生標記作用，內部的感受實際是會受到影響的。Tannenbaum(1938)在其“The Dramatization of

Evil, Crime and the Community”文中指出，青少年及犯罪者，由於其人格心態發展受到社會群體所賦予之犯罪標籤影響，遂而養成犯罪習慣，也就是說，當刻板印象被用來針對特定的社會群體時，會對刻板印象的目標造成一些意想不到的社會後果。

一般而言，社會在賦予特定對象某特質標籤的過程中，通常為負面標籤居多，但仍會因不同的「質」，而使得被貼上的標籤有所差異，「偏負面的質」較容易被人注意，進而對社區意識造成負面的影響；反之，「較為正面的質」或許較不會受負面影響，甚至也不見得會負面的影響社區意識。因此，社區標籤化有兩個重要的衡量要點，第一個是：社區居民的同質性高不高？第二個是：同質性中的「質」代表為何？首先，在測量同質性方面，以臺灣的房地產交易而言，多以單價乘以面積而形成總價，住宅總價也代表推案地區潛在需求者的負擔能力水準(楊宗憲，2003)。所以總價進一步形成「負擔能力」的經濟意涵，換言之，面積的相異可能會造成購屋者的屬性混合，即產品混合隱含了購屋者之間的異質性，亦即每戶面積規模類似的社區，住戶同質性越高，可能會造成居住隔離使得標籤化的機率相對較高，混合模式則會具有住戶組織的複雜性(Jacobs, 1993)。但是，此時的「質」沒有好或壞的區別，只能說由於面積混合度較低，造成社區居民的同質性過高，而有被貼上標籤的疑慮。根據購屋者行為理論指出，購屋者在面臨坪數選擇時，社會內涵變數會影響購屋者選擇；過去研究也歸納出，購屋者所掌控的財務狀況和家中人口數，對居住面積和購屋意向最具影響力。所以面積混合的程度，將可歸納出社區居民背景的同質性是否類似。本文經驗研究在操作上，選擇「面積混合度」作為衡量變數，理由是：本文是屬於社區個案與個案之間的比較，而過去諸多文獻提出之混合度指標計算方式，都屬於所調查地區全體個案的整體狀況，而非單一社區間的比較。其次，社區標籤化的第二個衡量要點為：同質性中的「質」代表為何？在標籤理論中，社會學家認為社會裡的下層社會階級，發生違法事件的頻率較高，原因並不在於這些人本身，而是因為他們的行為方式或社會次文化與上流階層不同之故，而被認定為偏差者。Lemert(1951)的社會病態學一書中強調，社會群體對於行為之界定及社會群體所賦予之標籤，足以決定「行為」的是非善惡，行為是否偏差，不在於行為之內涵，而在於社會群體之界定與反應。不僅如此，標籤理論更指出即使上流階層者犯了錯，並不一定會受懲罰，因為一方面法律和規範是上流階層所制定的，他也可能得到其他友儕的袒護，社會學家以「菁英偏差」稱之。亦即，當上、下階層的人都做出相同的偏差行為，可是兩個人的後果卻大不相同，將這樣的概念套到社區上：假設有兩個社區，都一樣是屬於具高同質性，「正」面質的社區，這些上層階級居住的「上層社區」不會被隔離、貼負面標籤、污名化，可是「負」面質的社區，多屬下層階級居住的「下層社區」卻可能被負面標籤化，且需要接受社會所賦予的壓力。這都是因為上、下階層的相對性，所以導致兩個階層之間的對立和差異。而所謂上下階層，在區分上常使用客觀法，是以一些客觀的指標來衡量個人的社會地位。主要是透過人口統計變項，如職業、教育、所得、居住地區等來測量社經地位，其中，職業是最常用的指標，由職業來判定個人的社會階層是以某職業在社會上的聲望而定。職業往往也被視為代表個人社會階層的單一指標(黃毅志，2005)，且職業會產生所謂的職業聲望，代表各項職業在社會上「一般性的地位或榮譽」，這個一般性地位可包含許多向度，社經地位就是其中很重要的一部分。

標籤化實際上是社區以外其他人對社區的共同感受，這種感受有時是一種對社區負面的感受，「它」可以是他人對社區住戶的感受，如「貧民窟」是一群消費能力低弱的社區象

徵；「它」也可以是他人對住屋的感受，如「貧民窟」是一不符安全衛生的窳陋社區象徵。有時這種對社區的共同感受是一種正面感受，如「豪宅」是一群消費能力高的社區象徵；「它」也可以是一極為講究個人需求而有完善管理系統的豪華社區象徵。因此，本文在住宅標籤化變數的測量在觀念上具有住戶及住屋的意涵，以三個變數測量之：(1)「面積混合度」這個變數的意義，在反應建商不動產開發計畫隱含住宅不同面積屬性組合造成的標籤化；(2)「職業平均數」這個變數的意義，在反應社區住戶職業屬性組合之集中趨勢造成的標籤化，社經族群的區分來判斷「質」的正、負傾向，並參考黃毅志(2008)的臺灣地區新職業聲望與社經地位量表，當職業聲望越高、社經地位越高，也代表「質」越趨向正面，反之則異。樣本結構上是屬社區層次的比較，因此在判斷「質」的正、負傾向時，是以社區整體的狀況為主，所以是以某社區之「職業平均數」作為衡量變數；(3)最後「職業混合度」這個變數的意義，在反應社區住戶職業與最多數職業間離散程度造成的標籤化，在判斷社區居民的同質性高不高時，本文也利用混合度公式，計算某社區的「職業混合度」，作為衡量住宅標籤化的變數。

(二)社區意識相關變數之選擇

社區意識有時稱為社區精神或社區歸屬感，是指個體對於社區所抱持的感受(Heller & Mansbach, 1984)，或對歸屬於該群眾團體之個人理解(Newbrough & Chavis, 1986)。本文將社區意識定義成「社區居民對社區具有的歸屬感、認同感、責任感及情感關懷。社區居民具有共同的利益、服務、問題、需要而產生共同意識，並藉由擁有共同意識帶動居民的自發性積極參與社區事務，來塑造良好經營管理模式。」林瑞欽(1994)將社區意識定義為一套認知結構系統，此認知系統具有正負價，正價者對社區的態度是正面的，將會認同、喜歡社區，並參與社區活動、關心社區事務；負價者對社區的態度則是消極和否定，他會逃離、疏遠所處之社區，對社區事務採取冷漠、不參與的態度。多數社區意識相關的文獻著重以群體效應來促進個人意願，即是社會心理上的認知觀點，故以相關態度面向之測度問項的方法進行社區意識的測量(Puddifoot, 1996)。林瑞欽(1994)針對臺灣社區發展了「社區意識量表」，侯錦雄與宋念謙(1998)則參酌國外學者發展的社區意識量表，也依據林瑞欽(1994)所做的具專家效度之「社區意識量表」擬定問項。將社區意識分成「事務參與」、「場所認同」、「鄰里親和」、「社會聯繫」、「社區關懷」及「環境認知」六個因素構面。社區意識的高低，是依據各個分量表相關題項所得總分的高低來分類，經由正反面敘述轉換計分後，得分越高，即代表其社區意識越強。另外，社區意識在應用上可分屬性變項或社區變項。前者是來自個人既有特性的差異，導致在社區意識量表分數上的不同；後者則是關係到社區居民的集體性認知與行為(Kingston et al., 1999)。

本文在操作上社區意識屬於社區變項，並參酌侯錦雄與宋念謙(1998)的六個構面測量社區意識。相關變數的選擇，除調查居民主觀心理的社區意識外，亦希望能了解居民實際參與社區活動的行為表現如何，因此參考黃源協等(2007)「社區參與」、「客觀績效」的變數及問項，以便同時收集客觀的社區參與及管理績效之數據進行分析。並根據文獻整理提出以下研究限制與3點假說。

1. 研究限制

(1) 住宅標籤化雖含括住戶與住屋屬性的觀念，但是操作時本文則以較侷限的變數測量，前

者以住戶職業屬性；後者則以住屋面積屬性測量之。

- (2) 抽樣設計含括社區及住宅二部份，本文資料結構包含以上二者資料。本文將社區範圍界定為依內政部優良公寓大廈管理組織評選條例中之小型公寓大廈，戶數為21以上至100戶以下的公寓大廈為母體。為求能抽取多樣化社區觀察，社區住戶也以抽樣方式選取分析之。
- (3) 住宅的異質性而使得住宅需求多樣性，建商投資生產時因而存在風險，因此在推案前必須作產品定位分析，建商必須決定一最具吸引力的主力產品，而常被建商用來決定主力產品的屬性有區位、型態、面積等，而面積與住宅規劃與住宅價格皆有關聯，因此本文將此主力產品定義為依面積屬性組合比例具眾數者。

2. 研究假說

- (1) 假說一：H1－標籤化程度對客觀維護績效有顯著影響，且會顯著影響社區參與、社區意識。

住宅標籤化會帶來一連串社會與空間上的相容議題，和接踵而來的問題(Wilson, 1987; Massey & Denton, 1988; Ostendorf et al., 2001; Galster, 2002; Andersson et al., 2007; Li et al., 2007)，而這些問題將影響居民社區參與及社區意識，社區管理維護績效會隨著社區意識、社區參與程度改變而改變。

- (2) 假說二：H2－主力坪數住戶社區意識高於非主力坪數住戶，社區參與程度亦較高。

主力坪數反應的是住屋屬性在面積型態的不同比例組合，本文希望社區在不同組合下討論社區意識及社區參與程度。因此，當以「戶」為單位來看，主力坪數住戶為社區多數人，這些住戶的社會背景差異較小(Murie & Musterd, 2004; 楊宗憲, 2003; Jacobs, 1993)，彼此容易有共識，有利社區意識凝聚。而社區意識與社區參與為正向關係(黃源協等, 2007)，社區參與較高會正向影響管理維護績效，因此本文假設主力坪數之住戶社區意識較高，且與社區參與及管理維護績效呈現正向關係。

- (3) 假說三：H3－社區意識越高，將促進社區參與，其客觀維護績效亦較佳，三者呈現正向關係。

過去一些文獻證實社區意識與社區參與為正向關係(黃源協等, 2007)，因此本文假設社區意識與社區參與兩者為正向關係。而當社區意識較高時，住戶較願意犧牲自己部分的時間，主動輪流投入社區管理維護事務，參與程度將愈高(侯錦雄與宋念謙, 1998)；因此本文假設社區參與與管理維護績效將為正向關係。綜合以上，社區意識、社區參與及管理維護績效，三者呈現正向關係。

三、研究方法

結構方程模式(structural equation models, SEM)，早期稱為線性結構方程模式(linear structural relationships, LISREL)或稱為共變數結構分析(covariance structure analysis)。處理的是整體模型的比較，因此所參考的指標不是以單一的參數為主要考量，而是注重整合性的指標。在模式中包含3種類型的變數：(1)潛在變數：無法測量的變數，包含內衍潛在變數 η 與外衍潛在變數 ξ ；(2)測量變數：又稱觀察變數，是可被觀察並加以測量的變數，包含內衍測量變數Y與外衍測量變數X；(3)誤差變數：不具實際測量的變數。

(一)模型架構

結構方程模型目的在於說明並且界定潛在變數和觀察變數之關係，與數個潛在變項間的因果關係，主要採用路徑分析的形式；模型結合了測量模型(measurement model)與結構模型(structure model)。前者是要建立測量指標與潛在變數間的關係，主要透過驗證性因素分析檢驗測量指標。簡單來說，由於假設的構念不能直接被測量，所以用測量模式所觀察到、所測量的建構成潛在變數。而後者則是檢驗潛在變項間的因果路徑關係，主要針對潛在變項進行路徑分析，以檢驗結構模式的適配度(圖一)。以下將進一步透過方程式，說明結構模型與測量模型：

1. 結構模型

模型在說明與界定潛在變數間的因果關係如下式(1)：

$$\eta = \beta \eta + \gamma \xi + \varepsilon_{\eta} \dots\dots\dots (1)$$

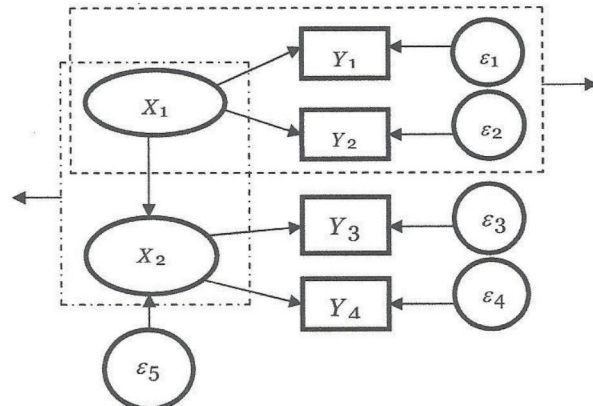
其中 β 是內衍潛在變數 η 間的迴歸係數矩陣， γ 是內衍潛在變數 η 被外衍潛在變數 ξ 解釋的迴歸係數矩陣， ε_{η} 則是結構模型的誤差項矩陣。

2. 測量模型

模型在說明與界定測量變數與潛在變數間的因果關係如下式(2)：

$$\begin{aligned} X &= \tau_x \xi + \varepsilon_x \dots\dots\dots (2) \\ Y &= \tau_y \eta + \varepsilon_y \end{aligned}$$

其中 τ_x 與 τ_y 是外衍測量變數 X 被外衍潛在變數 ξ 解釋與內衍測量變數 Y 被內衍潛在變數 η 解釋的迴歸係數矩陣， ε_x 與 ε_y 則是測量模型的誤差項矩陣。



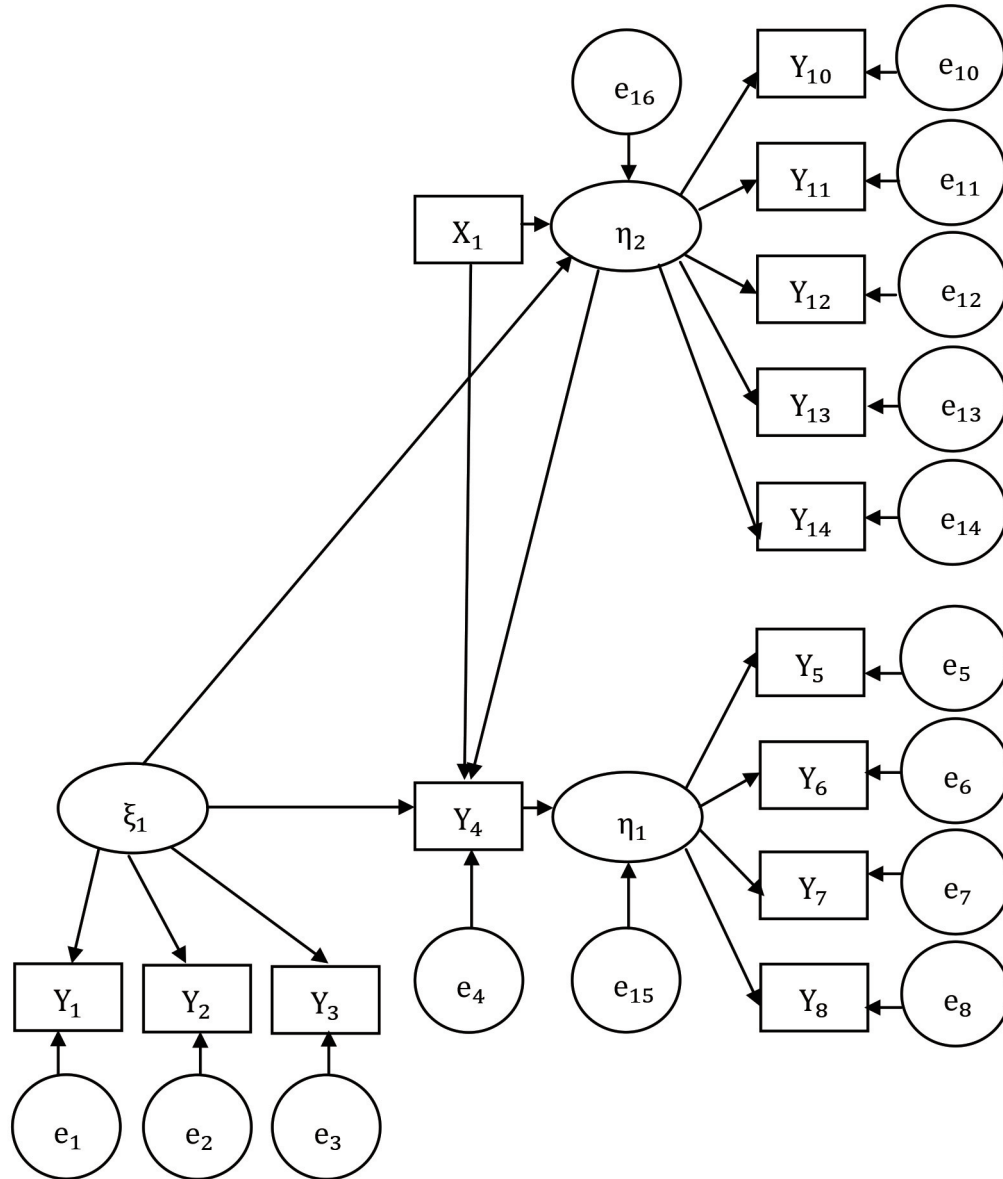
圖一 結構方程模型架構

圖一是結構方程模型變數的因果關係，其中 X_1 與 X_2 皆為潛在變數； Y_1 、 Y_2 、 Y_3 與 Y_4 皆為測量變數； ε_1 、 ε_2 、 ε_3 、 ε_4 、 ε_5 皆為誤差變數。 X_1 與 X_2 的關係為結構模型，在測量 X_1 與 X_2 之間的關係；而 X_1 與 Y_1 、 Y_2 為測量模型， Y_1 、 Y_2 為二個可測量的指標變數，用意在於測量構念

X_1 ；同理， X_2 與 Y_3 、 Y_4 的關係亦為測量模型，意即 X_2 這個構念由 Y_3 、 Y_4 二個可測量的指標變數來測量。

(二)社區管理維護績效結構方程模型

本文利用結構方程模型建構鄰里社區管理維護績效因果關係，相關的變數說明如下：外衍測量變數為「主力/非主力坪數住戶」及外衍潛在變數為「住宅標籤化」，它們解釋各社區之「客觀管理維護績效」，並且透過中介潛在變數「社區意識」及測量變數「社區參與程度」解釋各變數之間彼此影響的關係。依此，本文社區管理維護績效結構方程模型的路徑圖二所示。圖二中相關變數說明請見表一，而有關變數類型與定義請見表二。



圖二 社區管理維護績效結構方程模型

表一 社區管理維護績效結構方程模型相關變數

測量變數	內容說明	測量變數	內容說明
Y_1	面積混合度	Y_8	清潔維護
Y_2	職業混合度	Y_9	事務參與
Y_3	職業平均數	Y_{10}	場所認同
Y_4	社區參與程度	Y_{11}	鄰里親和
Y_5	公共安全	Y_{12}	社會聯繫
Y_6	改建比例	Y_{13}	社區關懷
Y_7	門禁管理	Y_{14}	環境認知

表二 社區管理維護績效結構方程模型相關變數操作型定義

變數	操作型定義	測量變數
外衍變數	ξ_1 : 住宅標籤化	某社區被社會賦予肯定或通常為否定特徵的過程分析之程度
	X_1 : 主力或非主力坪數住戶	在某一建案中, 所占百分比相對較大的住宅產品類型之住戶, 非主力坪數住戶則為主力坪數之外的住戶
中介變數	η_2 : 社區意識	社區居民對社區具有的歸屬感、認同感、責任感及情感關懷。他們具有共同的利益、服務、問題、需要而產生共同意識, 並藉由擁有共同意識帶動居民的自發性積極參與社區事務, 來塑造良好經營管理模式
	Y_4 : 社區參與程度	社區居民對於社區公共事務及活動的參與程度及舉辦狀況
內衍變數	η_1 : 客觀管理維護績效	某公寓大廈之建築物及其基地與設備機能在公共安全、門禁管理、公共衛生及景觀等方面的管理維護, 此為調查其客觀的管理維護績效之狀況*

說明: *指標計算是依據社區基本資料調查問卷內容, 其中 Y_5 是公共安全指標、為「過去三年發生公共安全疏失次數」, Y_6 是改建比例指標、為「目前陽台加建、頂樓加蓋或空地加建的比例」, Y_7 是門禁管理指標、為「過去三年發生門禁管理疏失次數」, Y_8 是清潔維護指標、為「公共空間如地下室、停車場目前多久進行一次病媒蚊消毒」。以上指標 Y_5 、 Y_6 、 Y_7 、 Y_8 變數值域與社區管理維護績效呈反向關係, 為符合社區管理維護績效的概念, 資料處理時取負值。

本文以新竹市做為調查地區, 並且利用問卷調查方式取得資料; 研究問卷分成二種, (1) 是針對社區基本資料進行調查(表三), (2) 是針對居民社區意識進行衡量。

表三 社區與社區管理績效資料調查問項設計

衡量項目	構面
社區基本資料	總戶數、坪數種類幾種、坪數大小及戶數
社區參與程度	社區參與程度
客觀績效	公共安全
	改建比例
	門禁管理
	清潔維護

藉由調查社區基本與管理績效資料的問卷，可以得到衡量標籤化程度的三個指標其中之一「面積混合度」 M ，如下式(3)所示(註4)：

$$M = \sum_{i=1}^n \frac{|S_i - S_m|}{S_m} P_i \dots\dots\dots(3)$$

其中 n 是個案面積類型之個數， S_m 為主力坪數的面積， S_i 則是第 i 種非主力坪數的面積， P_i 是推案第 i 種非主力坪數戶數的比例。依此，「面積混合度」指標具備3點特質：(1)若僅規劃單一面積，則無產品混合問題，混合度為零；(2)主力坪數與非主力坪數之坪數面積差距的絕對值相對於主力坪數面積的比值越大，則混合度越高；(3)非主力坪數戶數比例越高，混合度越大，此為加權的概念。

至於居民社區意識調查問卷則是針對社區意識進行調查，問卷第一部分是「社區意識的測量」，是由社區管理委員會主委填答，主要調查內容有三部分，即(1)社區基本資料包含：總戶數、坪數種類幾種、坪數大小及戶數，(2)社區參與程度包含：社區參與程度，(3)客觀績效包含：公共安全、改建比例、門禁管理、清潔維護；第二部分是受訪者家戶的社區意識調查，是由家計主要負責人填答，主要分成二部分，即(1)是「社區意識的測量」，利用李克特的五點量表，利用非常不同意、不同意、無意見、同意、非常同意的方式給受訪者勾選，以一至五的方式給分，分數越高表示符合或贊同程度越高，包含：事務參與、場所認同、鄰里親和、社會聯繫、社區關懷、環境認知，(2)是受測者所需填寫的個人基本資料，包括性別、年齡、受教育年限、職業、家庭類型、家庭平均年收入、居住本社區時間、社區中有無其他親戚居住、房屋權屬、有無擔任社區職務以及房屋坪數。「職業混合度」藉由受訪者填寫的「職業」來進行分析，配合「臺灣地區新職業聲望與社經地位量表(註5)」(黃毅志，2008)，利用社經地位的五個等第，可得到某社區的「主力職業」和「非主力職業」。利用「混合度」的概念，將面積混合度公式中的「面積數據」抽換成「五等社經地位」的資料，將可計算出「職業混合度」(表四)。問卷採取郵寄的方式，寄到各個社區的管理委員會，第一類有關社區基本資料的問卷，請社區管理委員會之成員幫忙填寫；第二類居民社區意識之問卷，則請各個社區的管理委員幫忙隨機發放問卷給社區居民填寫。問卷寄出後一個星期，親身到各個社區委員會回收第一類及第二類問卷。問卷將分成兩次寄出，四天回收。

表四 社區管理績效職業社經地位分類

編號	職業	社經地位代碼
1	民意代表、行政主管、企業主管及經理人員	5
2	專業人員	5
3	技術員與助理專業人員	4
4	事務工作人員	3
5	服務工作人員及售貨員	2
6	技術工及有關工作人員	2
7	機械設備操作工及組裝工	2
8	農、林、漁、牧工作人員	1
9	非技術工及體力工	1

資料來源：黃毅志，2008。

在資料取得方面本文藉社區管理績效問卷，可獲得面積混合度、社區參與程度及維護績效的資訊，並可得知某個案中各坪數種類的個數及大小，可將主力及非主力坪數做一分野；另外藉社區家戶問卷收集社區意識高低外，受訪者填寫的「房屋坪數」可判定其為主力或非主力坪數住戶。「職業混合度」則根據受訪者填寫的「職業」，利用混合度公式計算；「職業平均數」，則利用全部居民填寫的等第加總後求取平均值得之。有關抽樣設計方面，依據內政部優良公寓大廈管理組織評選條例，小型公寓大廈為100戶以下；新竹市政府工務處統計登記有案的公寓大廈，小型公寓占全部85.4%，因此選定針對小型公寓大廈進行調查，戶數範圍訂定為21戶以上至100戶以下，共428筆資料。首先，以隨機抽樣的方式進行分層抽樣。先依空間分層，以95%信心水準和抽樣誤差在正負7個百分點以內為基準，考慮回收效益後樣本數訂為150份(表五)。其次，表五所示則依成立時間進行分層，登記從民國83年開始到民國99年為止，利用民國86年和95年突然大增的時間點當作分野。將三個區域的樣本分成九種，按照所占比例分配進行系統抽樣，並將抽樣出來的社區戶數做一整理。最後，有關居民社區意識測量抽樣設計，根據抽樣出的社區戶數量，以同樣條件算出所需的樣本規模為191份(註6)，考量調查效與研究需求放大為占抽樣出的社區總戶數15%，以此比例，每個被抽選的社區，各抽取15%的戶數發放社區意識之測量問卷，共計發放1,129份測量社區意識之問卷(表六)。

表五 抽樣設計整理

	樣本分類	百分比	社區樣本規模	戶數總計	住戶樣本規模
東區	民國八十三年至八十五年底	2	3	102	67
	民國八十六年至九十四年底	31	46	2,247	180
	民國九十五年至九十九年底	17	25	1,163	168
北區	民國八十三年至八十五年底	1	2	57	44
	民國八十六年至九十四年底	22	33	2,002	179
	民國九十五年至九十九年底	11	16	758	156
香山區	民國八十三年至八十五年底	1	2	61	47
	民國八十六年至九十四年底	8	12	583	147
	民國九十五年至九十九年底	7	11	560	145
	總計	100	150	7,533	1,133

資料來源：本文整理。

表六 各分類抽取百分之十五樣本規模與分配

樣本分類		戶數總計	住戶樣本規模	
東區	民國八十三年至八十五年底	102	15	526
	民國八十六年至九十四年底	2,247	337	
	民國九十五年至九十九年底	1,163	174	
北區	民國八十三年至八十五年底	57	9	423
	民國八十六年至九十四年底	2,002	300	
	民國九十五年至九十九年底	758	114	
香山區	民國八十三年至八十五年底	61	9	180
	民國八十六年至九十四年底	583	87	
	民國九十五年至九十九年底	560	84	
總計		7,533		1,129

資料來源：本文整理。

四、經驗模型與分析

本文使用SPSS12.0及Amos18統計軟體操作結構方程模型，社區問卷回收有效問卷為74份；社區意識問卷方面，以回收的74個社區而言，應回收數量為664份，有效問卷為524份。

(一)敘述性統計

本文共計發放150份社區問卷，1,129份居民社區意識測量之問卷(表七)。表五之抽樣設計如下：(1)社區問卷方面，總回收81份，回收率為54%，剔除填答不完整之無效問卷7份之後，最後納入統計分析的有效社區問卷為74份；(2)居民社區意識測量之問卷方面，以回收的74個社區而言，應回收的問卷數量為664份，總回收545份，回收率為82.08%，剔除填答不完整之無效問卷21份之後，最後納入統計分析的有效問卷為524份(註7)。表八是3個行政轄區抽樣結果。

表七 樣本回收分類整理

問卷類別	總回收量	無效問卷	有效問卷	有效問卷回收率
社區基本資料問卷	81	7	74	49.33%
社區意識測量問卷	545	21	524	78.92%

資料來源：本文整理。

表八 樣本回收分區整理

問卷類別		東區	北區	香山區	總計
社區基本資料問卷	個數	40	28	6	74
	百分比	54.05	37.84	8.11	100
社區意識測量問卷	個數	248	236	40	524
	百分比	47.33	45.04	7.63	100

資料來源：本文整理。

最後則是受訪者個人背景資料經過整理之後，如下表九所示。

表九 問卷調查之樣本敘述性統計

	平均數	中位數	最大值	最小值	標準差	說明
性別	0.4	0	1	0	0.49	虛擬變數； 男性：0， 女性：1
年齡	41.19	36.95	63	29	11.18	單位：歲
受教育年限	16.21	16.47	22	6	5.16	單位：年
家庭平均月收入	65,057.25	71,587.30	120,000	17,000	30,823.57	單位：元
居住本社區時間	7.84	8.00	26	0.8	5.39	單位：年
社區中有沒有其他親戚居住	0.08		1	0	0.28	虛擬變數；沒 有：0，有：1
有沒有擔任社區中任何一個職務	0.28		1	0	0.45	虛擬變數；沒 有：0，有：1

由表九可知，受訪者性別平均值為0.4、中位數為0、男性高於女性，為右偏分配；受訪者年齡平均值為41.19歲、中位數是36.95歲，屬右偏分配；受訪者教育年限平均值是16.21年，中位數為16.47年，為左偏分配；受訪者家庭平均月收入平均值為65,057元、中位數是71,587元，屬左偏分配；受訪者家庭居住於社區的時間平均值是7.84年、中位數為8年，屬左偏分配；受訪者居住社區有沒有其他親戚居住的平均值是0.08、大部份是沒有，屬左偏分配；受訪者有沒有擔任社區職務的平均值為0.28、大部份是沒有，屬於左偏分配。另外，主力坪數之住戶回收231份、非主力坪數之住戶回收293份，比例分別是44%及56%。

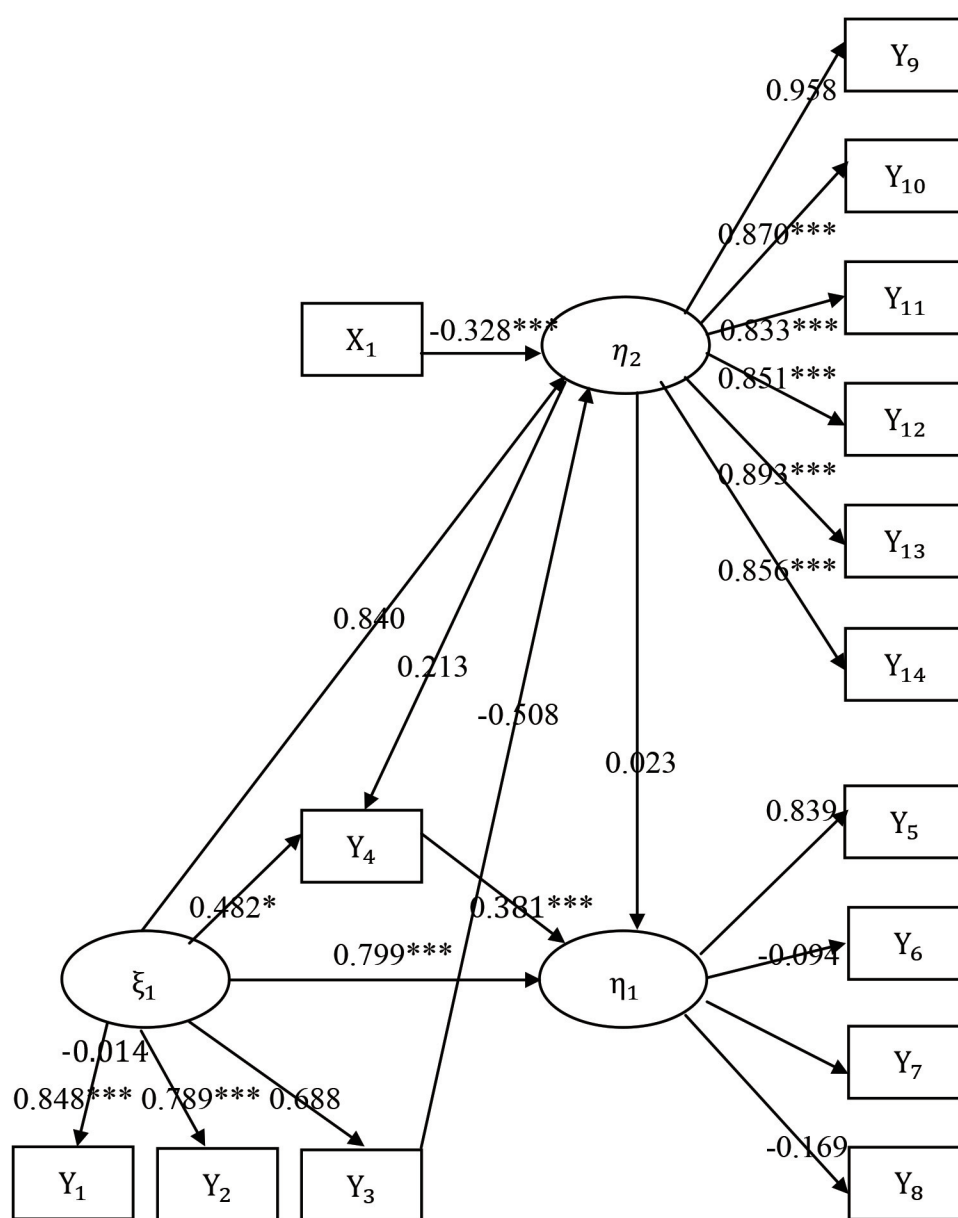
(二)結構方程模型分析

模型架構初步操作結果發現整體配適指標GFI(goodness of fit index)、RMR(root mean square residue)及RMSEA(root mean square error of approximation)不佳，經過修正後GFI、RMR、RMSEA與AGFI(adjust goodness of fit index)符合檢定原則(表十；相關變數定義請參考表二)，而且修正指標輸出報表中，M.I. Par Change也無資料顯示，表示無調整之必要。另本文各變數之信度指標計算結果alpha值均大於0.6以上，表示各個潛在變數之衡量指標具內部一致性及可信度，模式內部品質良好。模式修正後，潛在變數的路徑分析如下圖三及表十。由圖三及表十一可知：變數之間相互影響最大的是「住宅標籤化與社區意識」，係數值為0.840；其次是「住宅標籤化與客觀管理維護績效」，其係數值為0.799，且為顯著之正向關係；再者是「職業平均數與社區意識」，係數值為-0.508，為負向關係。而「住宅標籤化與社區參與程度」、「社區參與程度與客觀管理維護績效」及、「社區意識與社區參與程度」，以上三者皆呈現正向關係；其中「社區參與程度與客觀管理維護績效」、「住宅標籤化與社區參與程度」則有顯著的關係存在。另外「主力或非主力坪數住戶與社區意識」之間，其標準化後之因素負荷量係數值為-0.328，為顯著之負向關係；「社區意識與客觀管理維護績效」，係數值為0.023，唯其結果不顯著。至於各個潛在變數，包括住宅標籤化、社區意識和客觀管理維護績效之測量變數，其標準化後之因素負荷量與路徑分析參見表十二。由表十二發現測量變數「面積混合度」、「職業混合度」、「場所認同」、「鄰里親和」、「社會聯繫」、「社區關懷」、「環境認知」等估計值顯著不等於0而且與潛在變數間呈正向關係。

表十 社區管理維護績效結構方程模型修正後整體配適度指標

整體配適度指標	指標值	檢定通過與否
GFI	0.927 > 0.9	通過
RMR	0.024 < 0.05	通過
RMSEA	0.000 < 0.1	通過
AGFI	0.909 > 0.9	通過

資料來源：本文整理



說明：「*」表示 $P < 0.05$ ，「**」表示 $P < 0.01$ ，「***」表示 $P < 0.001$

圖三 修正後鄰里社區管理績效結構方程模型—標準化係數

表十一 社區管理維護績效結構方程模型修正後整體配適度指標

路徑	估計值	P(機率)
社區意識 <-- 主力或非主力坪數住戶	-0.328***	0.000
社區意識 <-- 住宅標籤化	0.840	0.063
社區意識 <-- 職業平均數	-0.508	0.431
社區參與程度 <-- 社區意識	0.213	0.091
社區參與程度 <-- 住宅標籤化	0.482	0.003
維護績效 <-- 社區參與程度	0.381***	0.000
維護績效 <-- 住宅標籤化	0.799***	0.000
維護績效 <-- 社區意識	0.023	0.811

說明：「*」表示 $P < 0.05$ ，「**」表示 $P < 0.01$ ，「***」表示 $P < 0.001$

表十二 社區管理維護績效結構方程模型修正後測量變數標準化因素負荷量

潛在變數	測量變數	估計值	P(機率)	誤差變異量
住宅標籤化	面積混合度	0.848***	0.000	0.1
	職業混合度	0.789***	0.000	0.1
	職業平均數	0.688	0.061	1.07
社區意識	事務參與	0.958	0.073	0.2
	場所認同	0.870***	0.000	0.7
	鄰里親和	0.833***	0.000	0.9
	社會聯繫	0.851***	0.000	0.8
	社區關懷	0.893***	0.000	0.1
	環境認知	0.856***	0.000	0.9
維護績效	公共安全	0.839	0.051	0.46
	改建比例	-0.094	0.387	0.3
	門禁管理	-0.014	0.894	0.56
	清潔維護	-0.169	0.124	0.54

說明：「*」表示 $P < 0.05$ ，「**」表示 $P < 0.01$ ，「***」表示 $P < 0.001$

最後表十三是列出變數間的直接效果、間接效果及總效果計算值，在分析間接效果時，變數間若有任一直接效果不顯著，間接效果無法成立。由表十三可知住宅標籤化程度越高，對社區意識、社區參與程度和維護績效皆呈正向關係。住宅標籤化對社區參與程度和維護績效之直接效果皆為顯著影響，透過中介變數，住宅標籤化對社區參與程度和維護績效間接效果皆為正向關係。主力或非主力坪數住戶對社區意識為顯著負相關，可解讀成主力坪數住戶的社區意識高過於非主力坪數住戶。社區意識正向影響社區參與程度，但負向影響維護績效，透過中介變數社區參與程度能提高維護績效，意即社區參與是社區意識影響維護績效的

關鍵因素，但效果並不顯著。社區參與程度正向的影響維護績效，換言之，社區參與程度越高的社區，維護績效的表現也較好。職業平均數負向影響社區意識、社區參與程度和維護績效，即職業平均數越高，社區整體職業聲望越佳，但社區意識、社區參與程度和客觀維護績效卻相對較弱，為負相關但皆不顯著。

表十三 社區管理維護績效結構方程模型修正後變數之直接、間接與總影響效果

	路徑	直接效果	間接效果	總效果
住宅標籤化	---> 社區意識	0.840	-0.349	0.491
	---> 社區參與程度	0.482*	0.109	0.591
	---> 維護績效	0.799***	0.214	1.013
主力或非主力坪數住戶	---> 社區意識	-0.328***		-0.328
	---> 社區參與程度		-0.070	-0.070
	---> 維護績效		-0.019	-0.019
社區意識	---> 社區參與程度	0.213		0.213
	---> 維護績效	-0.023	0.081	0.059
社區參與程度	---> 維護績效	0.381***		0.381
職業平均數	---> 社區意識	-0.508		-0.508
	---> 社區參與程度	0.006	-0.108	-0.102
	---> 維護績效		-0.027	-0.027

說明：「*」表示 $P < 0.05$ ，「**」表示 $P < 0.01$ ，「***」表示 $P < 0.001$

經過以上分析及整理結果後，本文就提出的三個假說分別檢驗結果，並解釋其之間相互影響之關係如下：

1. 假說一部份成立：H1—住宅標籤化程度對客觀維護績效有顯著影響，且會顯著影響社區參與程度。

根據上述整理模型之影響效果，可以發現住宅標籤化對客觀管理維護績效及社區參與程度，皆為顯著的正相關，此假說部份成立。

本文定義的住宅標籤化是社區外的人對社區的共同感受，此一感受實際上包含正面及負面的感受，指標無法呈現標籤化的正或負面。在案例操作時則同時採用住宅及住屋二屬性隱含的意識，理論上正面標籤化高的社區，當社區規模較大時，標籤化程度高的社區會因為住戶堅持個人己見、社區動員成本增加，協商交易成本大，不利於意見整合、社區共識甚至是社區共同事務的參與；但是當社區規模不大時，標籤化程度高的社區在住戶或住屋屬性較均質，意見整合與社區共識程度高，反而有助於社區意識凝聚及社區共同事務參與。事實上有關負面標籤化與社區參與及社區意識的凝結，文獻在這方面的討論主要有二方面，其一是認為負面評價的社區無助於社區居民在社區意識凝結與社區事務參與(如Wacquant, 1993)，另一方面認為負面標籤對社區居民在社區意識凝結與社區公共事務參與是正面影響(如Mazanti & Ploger, 2003)。本文住宅標籤化數值化指標呈現的是標籤化程度，從操作果顯示社區意識這個

中介變數與住宅標籤化及社區參與不存在相關關係，但是住宅的標籤化不論是正或負面的標籤確實會影響社區參與及管理維護績效。

2. 假說二部份成立：H2—主力坪數住戶社區意識高於非主力坪數住戶，社區參與程度亦較高

除主力或非主力坪數之住戶對社區參與程度之路徑，經過模型競合後刪除，主力及非主力坪數之住戶在社區意識的推論驗證此假說的觀點。

文獻(如Murie & Musterd, 2004; 楊宗憲, 2003; Jacobs, 1993)認為主力坪數住戶在社區意識的表現方面，由於其住宅面積相當，住宅面積往往可以反映出購屋者其生活水平及社會背景之異質性，當以「戶」為單位來看，同住宅面積的住戶為一群體，主力坪數之住戶在社區占大多數，其他非主力坪數之住戶則分散成數個小群體，這些主力坪數之住戶的生活水平及社會背景差異較小，在進行事項決議等事宜時，占大多數的主力坪數之住戶將可能意見一致，做出符合同為主力坪數住戶之決議。本文操作結果在這項的推論是一致的，這樣的狀況將有可能犧牲掉非主力坪數之住戶的利益或權益，但有利於主力坪數之住戶社區意識凝聚；非主力坪數之住戶則可能因此受到影響，產生負面情緒，進而導致其社區意識較低。

3. 拒絕假說三：H3—社區意識越高，會促進社區參與程度，而且客觀維護績效亦較佳，三者正向關係缺乏足夠證據無法成立。

根據上述整理模型之影響效果，整體來說，沒有足夠的證據可以支持社區意識對社區參與程度及客觀管理維護績效皆為正向關係，無法接受此假說成立。

Permentier et al.(2007)指出社區居民的行為反應其一為忠誠，而這種忠誠實際上所指的便是對社區的忠誠，然而在經驗案例上卻不顯著而無法證實。本文操作結果某種程度與Prementier et al.(2007)呼應，社區意識在本文案例操作結果無法驗證與社區參與程度及管理維護績效間存在顯著關係，對多數的社區住戶而言，不免會有搭便車及囚犯困境的現象。實際上社區許多的公共事務，社區住戶選擇作為一搭便車者的角色，隱瞞享受公共事務的效益以正當化不負擔公共事務成本。如同囚犯困境中的遊戲者雙方皆以個人利益決定自我的行為，而非從群體利益的觀點出發。社區意識的一種主觀的社區認同，是社區一份子的認同程度；但是社區參與程度與維護管理績效是主動為社區負出的行動，當住戶存在對公共事務有囚犯困境現象時，三者間的正向關係便無法成立。

五、結論與建議

本文經過文獻蒐集與整理，提出過去文獻從未清晰定義的「住宅標籤化」，並利用面積混合度、職業混合度，配合職業平均數三個構面，衡量住宅標籤化的程度；利用社區意識量表衡量居民社區意識高低，並針對客觀的社區參與及管理維護績效進行調查。透過結構方程模型衡量住宅標籤化對客觀社區管理維護績效的影響，並了解中介變數社區意識、社區參與對其影響之效果。另外，國內鮮少有關主力、非主力坪數之住戶相關研究，本文將主力、非主力坪數住戶分開討論，更驗證主力坪數住戶之社區意識確實高過於非主力坪數住戶。經過文獻探討與模型路徑分析之解說，得到以下五點結論。

(一)住宅標籤化指標與面積混合度和職業混合度

住宅標籤化與面積混合度、職業混合度為顯著相關，表示本文以面積混合度和社區整

體職業的狀況評量住宅標籤化的適切性存在。當面積混合度越高，表示此社區的坪數種類複雜，社區居民的社會背景差異越大，職業混合度也越高，且職業平均數低，表示職業聲望整體來說也是較低的狀況。混合度越高的社區，大多數職業聲望高的民眾，並不會採買，而是選擇混合度較低且有門禁管理的社區，以求居民在背景屬性上的一致，環境也較單純，避免龍蛇混雜的人口出入。

Speak & Tipple(2006)的標籤化理論提到，一般被貼標籤的對象，而Permentier et al.(2007)則認為當社區居民感受到負面的社區評價時，會有三種反應即：離開(exit)、表達不滿(voice)與忠誠(loyalty)。都是偏向負面的評價，可是目前在臺灣，多聽到的仍是帝寶跟豪宅的標籤居多。本文認為，雖然臺灣目前沒有一個地方，一提到就被貼上所謂「貧民窟」的標籤，但為避免都市快速的發展、貧富差距拉大，而演變成國外貧民窟的狀況，臺灣一些地價、房價低的地方，雖然還不至於用貧民窟稱之，但我們仍需注意這些地方日後的演變，避免標籤化的狀況影響到較貧困的地區。加上臺灣媒體大肆報導帝寶的天價、或是某某政商民流進駐豪宅等等，一些地價、房價低的地方，何時被人真正關心？只有在發生負面新聞，竊盜、殺人等驚悚事件時才會被報導出來，而此時的報導關注的是事件本身的新聞價值，並不會跟地價、房價扯上關係，但身為研究者，我們仍要去探討這背後的相關聯性，避免住宅標籤化對社會造成一些意想不到的社會後果。

(二)社區意識與場所認同、鄰里親和、社會聯繫、社區關懷與環境認知

社區意識是社區認同的前題更是社區公共事務參與的潛在條件，社區事務的共同參與是完善社區管理的基礎。本文認為透過對社區本身場域的認同出發，建立良好的社群網絡及彼此間的關係連結，主動的關懷社區及社區居民，培養愛護環境將社區視為家庭，將社區居民視為大家庭的一份子，利他即是利己才能提升社區福祉。

(三)住宅標籤化指標與客觀維護績效、社區意識及社區參與

住宅標籤化的程度越高，表示其面積及職業混合度較低，因住宅面積也可以反映出購屋者其生活水平及社會背景之異質性，也包含了負擔能力的經濟意涵，這同時意味著居民的背景屬性是比較相近的，其住戶異質性較低，其生活上較容易有共識，會促進互動和互相支援(Murie & Musterd, 2004)，在社區意識的凝聚上較容易有共識。

且居民生活上有共識，對社區舉辦的活動也較能得到大多數人的認同，因此社區活動參與程度並不會因為標籤化的機率較高，而有所影響，反而是有增無減。客觀管理維護績效也會因為社區凝聚力夠強，居民較願意犧牲自己的部分時間，主動輪流投入社區管理維護事務，並集結起來參與社區會議，共同討論社區需決議事項，進而提高整體維護績效之成果及參與程度，透過居民的共同參與和情感交誼也將會促進社區意識，也就是說這幾個變數是相互影響、相輔相成的因素。

(四)社區意識與社區參與及管理維護績效

社區意識是社區居民對身為社區一份子的認同程度，社區認同是一種心理傾向；而社區活動的參與意願，是一種積極的公共事務付出行為，也是住戶對公共事務參與決策的選擇；

社區管理維護績效是公共事務服務成果的具體呈現。當住戶在決定社區參與選擇時，實際上必須考慮決策時的成本付出與效益獲得，社區公共事務是提供個人住戶的時間以換取公共效益。當社區規模在足以成為一搭便車者時，住戶實際上不會自動的為社區付出，社區的管理維護績效也無法提升。

(五)社區意識與住宅商品定位

根據購屋者行為理論，住宅面積往往可以反映出購屋者其生活水平及社會背景之異質性，也包含了負擔能力的經濟意涵。主力坪數之住戶在社區占大多數，而當我們以「戶」為單位來看，同住宅面積的住戶組成一群體，主力坪數之住戶在社區將成為「多數人」的群體，其生活水平及社會背景差異較小，其他非主力坪數之住戶則相對分散成數個小群體，且是背景屬性不同的數個「少數人」群體，意見較不容易達成一致。當社區在進行事項決議時，這些主力坪數之住戶的生活水平相當，對事物的見解跟認知較容易產生共識，占大多數的主力坪數之住戶將可能意見一致，做出符合同為主力坪數住戶之利益的決議，這樣的「多數決」狀況將可能犧牲掉非主力坪數之住戶的利益，但有利於主力坪數住戶社區意識凝聚；非主力坪數之住戶則可能因此受到影響，導致其社區意識較低。

最後提出本文模型操作時遭遇的限制與研究建議如下，本文中住宅標籤化潛在變數是以受訪者的社經屬性中的職業作為測量指標，由此定義社區的住宅混合，這種方式求得的指標不同於國外的住宅混合經驗，其住宅混合是源自種族間的問題，反觀國內，則是因為建商為了市場區隔，鎖定特定目標族群，促發原因上有所不同。不同於國外獨棟類型的分區「水平混合」，臺灣是「垂直式」樓層混合，在空間水平上、密度等等，皆有值得研究其差異性的部分，因此，建議後續研究可以針對不同地區，發展出不同的標籤化衡量方式。

社區意識是一個抽象但卻是一個重要的中介變數，雖然本文操作結果顯示與社區參與及管理維護績效間顯著關係無法證實，一方面是案例顯露的社區普遍缺乏一共同信仰致社區意識薄弱，另一方面也同時透過社區的社群網絡的建立彼此資訊共享提升社區的認同感。社區有了共同的信仰一種對社區居民、環境甚至是整個鄰里環境的關懷，社區意識才能在社區居民的生活中存在，社區事務的共同參與也才能在社區意識凝結的前題下進行，社區管理維護績效在這種網絡下得以提升。

註 釋

註1：M型社會出自日本趨勢學家、經濟學家、管理顧問師、政策顧問師大前研一在《中下階層的衝擊》一書中提出的概念，此書中文翻譯為《M型社會：中產階級消失的危機與商機》(劉錦秀與江裕真譯，2006)，因此M型社會成為台灣的流行用語。此外台灣大學社會學系薛承泰教授提到，由於M型社會乃是個趨勢的描述，正確的說法應為M化的社會型態。換言之，如果一個社會的財富分配原本接近一個鐘型(常態分配曲線)或倒U型，那麼中間部分比例逐漸減少而令兩端凸起，即是M化。然而中間部分比例減少，並不一定會均勻地推向兩端。例如，大前描述日本社會時，重點在說明中間階級滑向弱勢，嚴格說來，大前並沒有去證實右肩的優勢階級之變化(或富者愈富現象)，只有模糊帶過，而以年薪在2,000萬以上日圓者之比例略有增加來作為證據。其實，只要將2,000萬以上之級距進一步細分，例2,000-2,500萬、2,500-3,000萬、依此類推…那麼右肩凸出的情形就未必能顯現出來！總之，大前雖然很用心說明M型社會，並沒有提出一個客觀的指標來証實M型社會的存在。為彌補此不足，薛承泰教授嚐試發展測量M型社會的指標，有以下兩種方法：(1)均衡指數(the balance index)，(2)m-ratio。

註2：住宅消費者需求差異大，任何個案都不容易滿足所有消費者需求，因此建商在推出個案時必須先確認市場中最具吸引力，而且建商本身能最有效提供服務的市場區隔，以提高銷售成功機率。而主力產品即為建商認為最有吸引力之產品，亦應為個案內相對多數的產品，以面積而言則為個案面積屬性的眾數，可以藉此界定為個案中的典型住宅。Haurin(1988)則是以平均數定義為典型住宅，如此有可能出現典型住宅未必在個案中出現，因此本文主力坪數的定義為以個案面積屬性之眾數作為依據。

註3：黑人或非白人一般的所得較白人為低，只能以市區較低品質公寓住宅換取通勤成本的節省；而白人則以通勤成本增加換取居住於郊區較高品質住宅。再則，當低所得黑人居住於白人為主的社區，增加了社區均質性但卻也同時增加了白人的反效用，當黑人在社區的比例在20%~30%，社區便發生質變成為黑人為主的社區。

註4：首先 $S_m > 0$, $P_i > 0$ 可知 $M > 0$ ；其次當坪數類型間坪數差異甚大時會導至 $M > 1$ ，由式(3)可

$$\text{知 } M = 1/S_m \sum_{i=1}^n |S_i - S_m| P_i = 1/S_m \left| \sum_{i=1}^n P_i S_i - S_m \sum_{i=1}^n P_i \right| = 1/S_m |\bar{S} - S_m| \quad (\text{其中 } \bar{S} \text{ 坪數平均}$$

值)。故當 $\bar{S}/S_m > 2$ 時會使 $M > 1$ ； $\bar{S}/S_m < 2$ 時則 $0 < M < 1$ 。本文選取之74個社區中無前述前者情形，可得知混合度 $M < 1$ 。

註5：首先，問卷中，職業選項參考黃毅志(2008)並適度加以修改，因此問卷中只有七個選項，以避免選項相似而過於複雜。其次，本文職業混合度指標是依據社區抽選的居民填答資料計算而得，僅能代表社區職業混合度指標的估計值。

註6：問卷採郵寄方式，寄到各社區的管理委員會。寄出後一星期，由研究者到各社區回收問卷。而社區樣本規模計算則採樣本比例抽樣分配計之如下：

(1)首先在無限母體下之樣本規模 $n_1 \geq \frac{1.96^2}{0.07^2} \times 0.5 \times 0.5 = 196$ ，(2)其次當母體為428時，調

整樣本規模 $n_2 \geq SS / \left(1 + \frac{SS-1}{P}\right) = 196 / \left(1 + \frac{196-1}{428}\right) = 135$ (其中SS為 n_1 ，P為母體)。至於

社區居民之樣本規模同樣依上述方計算得調整樣本規模 $n_3 \geq 196 / \left(1 + \frac{196-1}{7533}\right) = 191$ 。

註7：此時本文因問卷回收率未達100%，抽樣誤差可能因而增加。

參考文獻

中文部份：

林瑞欽

1994 〈社區意識的概念－測量與提振策略〉《社會發展研究學刊》1：1-21。

Lin, R. Q.

1994 "Concept of Community Consciousness- Measuring and Promoting Strategies," *Journal for Social Development Study*. 1: 1-21.

侯錦雄、宋念謙

1998 〈台中市黎明住宅社區居民社區意識之研究〉《建築學報》24：51-65。

Hou, J. S. & N. C. Song

1998 "Urban Residents' Sense of Community in Taichung Li-Ming Community," *Journal of Architecture*. 24: 51-65.

黃毅志

2005 〈教育研究中的「職業調查封閉式問卷」之信效度分析〉《教育研究集刊》51(4)：43-71。

Hwang, Y. J.

2005 "An Analysis of the Reliability and Validity of the Close-ended Questionnaire of the Occupational Survey in the Educational Research," *Bulletin of Educational Research*. 51(4): 43-71.

黃毅志

2008 〈如何精確測量職業地位？「改良版台灣地區新職業聲望與社經地位量表」之建構〉《台東大學教育學報》19(1)：151-160。

Hwang, Y. J.

2008 "How Can We Measure Occupational Status Precisely?- Improved Model of New Occupational Prestige and Social Economic Position in Taiwan Area," *NTTU Educational Research Journal*. 19(2): 151-160.

黃源協、蕭文高、劉素珍

2007 〈社區意識及其影響因素之探索性研究〉《社會政策與社會工作學刊》11(2)：1-33。

Hwang, Y. S., W. K. Hsiao & S. J. Liu

2007 "An Exploratory Study of Sense of Community and Its Affecting Factors," *Social Policy & Social Work*. 11(2): 1-33.

楊宗憲

2003 〈住宅市場之產品定位分析－建商推案行為之研究〉《住宅學報》12(2)：123-139。

Yang, C. H.

2003 "Housing Market Production Position Analysis- Behavior of Construction Company," *Journal of Housing Studies*. 12(2): 123-139.

劉錦秀、江裕真譯

2006 《M型社會：中產階級消失的危機與商機》2006，大前研一原著，台北：商周出版社。

Liu, J. X. & Y. Z. Jiang

2006 *Societies with M-Shaped Income Distribution: Crises and Chances from Elimination of Middle Class.* trd. Ohmae Kenichi. Taipei: Business Weekly.

英文部份：

Andersson, R. & S. Musterd

2005 “Area-based Policies: A Critical Appraisal,” *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie.* 96(4): 377-389.

Andersson, R., S. G. Musterd, G. Galster & T. M. Kauppinen

2007 “What Mix Matters? Exploring the Relationships between Individuals’ Incomes and Different Measures of their Neighborhood Context,” *Housing Studies.* 22(5): 637-660.

Bauder, H.

2002 “Neighborhood Effects and Cultural Exclusion,” *Urban Studies.* 39(1): 85-93.

Brattbakk, I. & T. Hansen

2004 “Post-War Large Housing Estates in Norway- Well-kept Residential Areas still Stigmatized?” *Journal of Housing and Built Environment.* 19: 311-332.

Galster, G. C.

2002 “An Economic Efficiency Analysis of Deconcentrating Poverty Populations,” *Journal of Housing Economics.* 11: 303-329.

Galster, G. & E. Godfrey

2005 “By Words and Deeds- Racial Steering by Real Estate Agents in the U.S. in 2000,” *Journal of American Planning Association.* 71(3): 251-268.

Hal, J. D. M. van

2007 “A Labeling System as Stepping Stone for Incentives Related to the Profitability of Sustainable Housing,” *Journal of Housing and the Built Environment.* 22: 393-408.

Hastings, A. & J. Dean

2003 “Challenging Images: Tackling Stigma through Estate Regeneration,” *Policy and Politics.* 31(2): 171-184.

Haurin, D.

1988 “The Duration of Marketing Time of Residential Housing,” *American Real Estate and Urban Economics Association Journal.* 16(4): 396-410.

Heller, K. & W. E. Mansbach

1984 “The Multifaceted Nature of Social Support in a Community Sample of Elderly Women,” *Journal of Social Issues.* 40(4): 99-112.

Jacobs, J. M.

1993 “The City Unbound: Qualitative Approaches to the City,” *Urban Studies.* 30(4-5): 827-848.

- Kingston, S., R. Mitchell, P. Florin & J. Stevenson
1999 "Sense of Community in Neighborhoods as a Multi-level Construct," *Journal of Community Psychology*. 27: 681-694.
- Lemert, E. M.
1951 *Social Pathology*. New York: McGraw-Hill.
- Li, Z. G., D. Xue & L. Wei
2007 "Housing Mix in European and American Cities: Theories, Application and Implication," *City Planning Review*. 2: 38-44.
- Massey, D. S. & N. A. Denton
1988 "The Dimensions of Residential Segregation," *Social Forces*. 67(2): 281-315.
- Mazanti, B. & J. Ploger
2003 "Community Planning- From Politicised Places to Lived Spaces," *Journal of Housing and the Built Environment*. 18(3): 309-327.
- Murie, A. S. & S. Musterd
2004 "Social Exclusion and Opportunity Structures in European Cities and Neighborhoods," *Urban Studies*. 41(8): 1441-1459.
- Newbrough, J. R. & D. M. Chavis
1986 "Psychological Sense of Community: Theory and Concepts," *Journal of Community Psychology*. 14(1): 3-5.
- Ostendorf, W., S. Musterd & D. V. Sjoerd
2001 "Social Mix and the Neighborhood Effect: Policy Ambitions and Empirical Evidence," *Housing Studies*. 16(3): 371-380.
- Permentier, M., van M. Ham & G. Bolt
2007 "Behavioral Responses to Neighborhood Reputations," *Journal of Housing and the Built Environment*. 22: 199-213.
- Puddifoot, J. E.
1996 "Some Initial Considerations in the Measurement of Community Identity," *Journal of Community Psychology*. 24: 327-336.
- Shannon, T. R.
1983 *Urban Problems in Sociological Perspective*. New York: Random House.
- Speak, S. & G. Tipple
2006 "Perceptions, Persecution and Pity: The Limitations of Interventions for Homelessness in Developing Countries," *International Journal of Urban and Regional Research*. 30(1): 172-188.
- Tannenbaum, F.
1938 *The Dramatization of Evil, Crime and the Community*. New York: Columbia University Press.
- Wacquant, L. J. D.
1993 "Urban Outcasts: Stigma and Division in the Black American Ghetto and the French

Periphery,” *International Journal of Urban and Regional Research*. 17(3): 366-383.

Wilson, W. J.

1987 *The Truly Disadvantaged: The Inner City, the Underclass, and Public Policy*. Chicago: University of Chicago Press.

Wilson, G. & M. Baldassare

1996 “Overall Sense of Community’ in a Suburban Region: The Effects of Localism, Privacy, and Urbanization,” *Environment and Behavior*. 28: 27-43.

